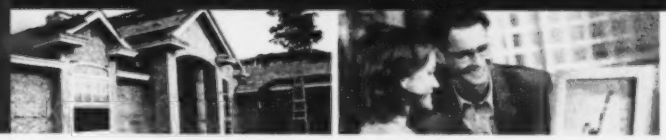
ACTUALITÉS HABITATION

RMR de Saguenay



Société canadienne d'hypothèques et de logement

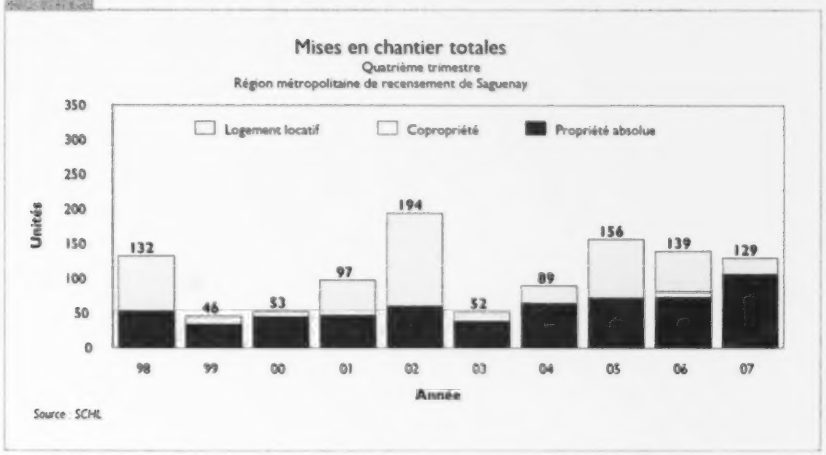
Date de diffusion : premier trimestre de 2008

Saguenay : léger ralentissement de la construction résidentielle au quatrième trimestre

Les dernières statistiques publiées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) révèlent, qu'au quatrième trimestre de 2007, la construction résidentielle a légèrement ralenti dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay. En effet, au cours des mois d'octobre à décembre, 129 logements ont été mis en chantier, soit 7 % de moins que durant la même période en 2006 (139).

Ce ralentissement est attribuable au segment des logements locatifs, car le nombre d'habitations en propriété absolue[1] a augmenté pour un quatrième trimestre de suite. Contrairement au trois premiers trimestres de 2007, lorsque tous les types d'habitations affichaient une croissance, c'est la construction de maisons individuelles et de duplex

Figure 1



[1] On entend par « habitations en propriété absolue » les logements dont le propriétaire détient également le titre de propriété du terrain (maisons individuelles, jumelées ou en rangée et duplex).

Table des matières

1 Saguenay: léger ralentissement de la construction résidentielle au quartième trimestre

2 Nouveaux records pour le marché de la revente de Saguenay

4 Carte - RMR de Saguenay

21 Méthodes d'enquêtes

21 Définitions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

qui a permis de maintenir un certain dynamisme au quatrième trimestre. Au total, 90 maisons individuelles et 14 duplex ont été mis en chantier au quatrième trimestre de 2007, comparativement à 63 et à 2, respectivement, au même trimestre en 2006.

Malgré un léger recul au quatrième trimestre, le bilan annuel est impressionnant. En effet, 685 mises en chantier ont été dénombrées au cours de l'année 2007, soit 41 % de plus qu'en 2006. On s'attendait à un forte progression des mises en chantier de logements locatifs en raison des annonces faites par quelques promoteurs concernant la construction de résidences pour personnes âgées. Même si ce segment de marché a connu une croissance, il en a également été ainsi pour celui des habitations en propriété absolue, qui a été soutenu, tout au long de l'année, par des taux hypothécaires avantageux, par une offre limitée sur le marché de la revente ainsi que par un marché du travail relativement dynamique depuis plusieurs trimestres déjà.

Au Lac-Saint-Jean, le bilan annuel varie d'un centre urbain à l'autre. C'est à Saint-Félicien qu'on a observé la plus forte progression des mises en chantier (+141 %), puisque 53 habitations y ont été construites. À Roberval, les fondations de 13 habitations ont été coulées en 2007, comparativement à 9 en 2006. À Alma et à Dolbeau, le nombre de mises en chantier a diminué respectivement de 33 % et de 69 %.

Dans l'ensemble des centres urbains du Québec comptant 10 000 habitants et plus, 40 885 mises en chantier ont été dénombrées en 2007, ce qui correspond à une hausse de 4 % par rapport à 2006. Parmi les RMR du Québec, deux ont terminé l'année 2007 par une baisse comparativement aux résultats de 2006, soit Gatineau (-5 %) et Sherbrooke (-15 %). Les autres ont affiché des hausses, les plus marquées étant à Saguenay (+41 %) et à Trois-Rivières (+18 %). Finalement, le nombre de mises en chantier a augmenté de 2 % à Québec et à Montréal.

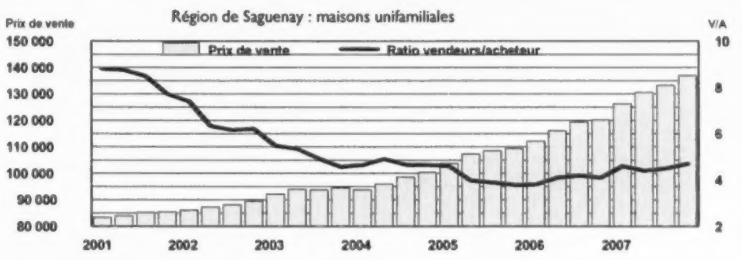
Nouveaux records pour le marché de la revente de Saguenay

Selon les plus récentes données du Service inter-agences (S.I.A.®), un repli de 14 % des ventes a été enregistré au quatrième trimestre de 2007 dans la région de Saguenay[1]. En effet, 219 transactions ont été conclues par l'entremise d'un agent immobilier entre les mois d'octobre et de décembre de 2007, comparativement à 254 au cours de la même période en 2006. Malgré ce recul, le nombre des transactions effectuées durant toute l'année 2007 a été plus élevé qu'en 2006 et a même dépassé le record établi en 2005 (1 244). Au total, 1 260 maisons unifamiliales[2] ont changé de propriétaire en 2007, en comparaison de 1 232 en 2006. Des taux hypothécaires avantageux, un marché du travail favorable et un déficit migratoire qui s'est amoindri ont été des facteurs qui ont soutenu la demande de maisons existantes tout au long de l'année.

Dans la région de Saguenay, le marché de la revente continue de favoriser les vendeurs parce que l'offre n'arrive pas à rivaliser avec la forte demande. Il y avait, en moyenne, 495 propriétés à vendre sur le réseau S.I.A.® en 2007, comparativement à 420 en 2006, mais cet accroissement n'a pas fait en sorte de détendre le marché de façon importante. Le ratio vendeurs/acheteur (ratio v/a), qui indique le rapport de force entre ceux-ci, est

Figure 2

Évolution du marché de la revente



Sources : S.I.A.®, compilation : SCHL

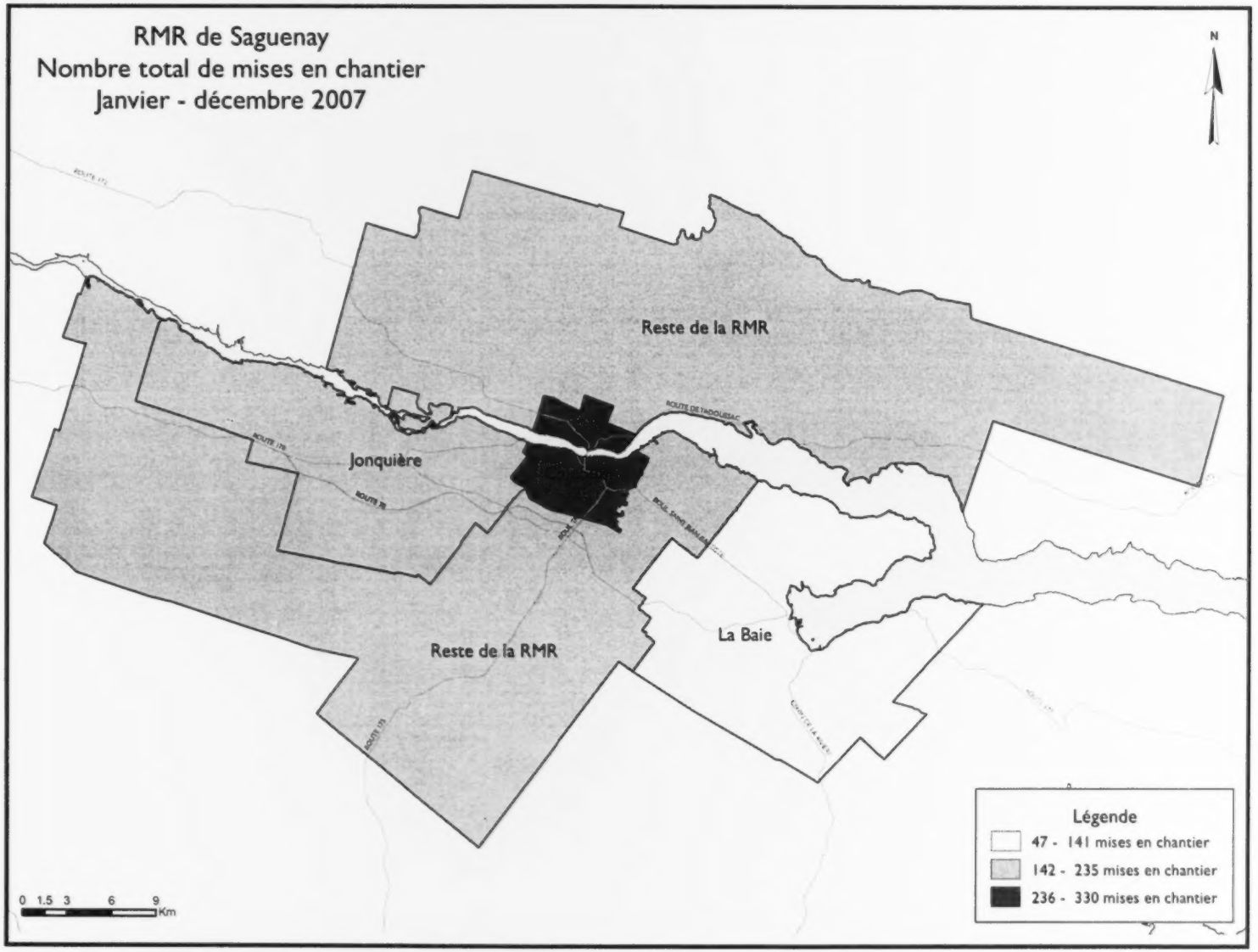
[1] En ce qui concerne le marché de la revente, la région de Saguenay comprend la RMR de Saguenay, à laquelle nous ajoutons les municipalités de Saint-Ambroise, Saint-David-de-Falardeau, Valin, Sainte-Rose-du-Nord et Saint-Charles.

[2] Les maisons unifamiliales regroupent les maisons individuelles, jumelées et en rangée.

[3] On considère que le marché de la revente est équilibré lorsque le ratio v/a se situe entre 8 et 10. En dessous de 8, il s'agit d'un marché de vendeurs et, au-dessus de 10, d'un marché favorable aux acheteurs.

donc demeuré sous le niveau d'équilibre[3]. Il était de 4,7 à la fin de 2007 par rapport à 4,2 en 2006. Le déséquilibre entre l'offre et la demande a exercé une pression sur le prix de vente moyen des maisons unifamiliales, qui a progressé de 14 % au cours de l'année de 2007, un nouveau record pour la région. Cela fait suite à une augmentation de 10 % en 2006 et de 9 % en 2005. En fait, depuis que le ratio v/a est inférieur à 5 (2003), le prix moyen des maisons unifamiliales a augmenté de 45 % pour s'établir à 136 977 $ à la fin de 2007.

Le marché est particulièrement serré dans trois des quatre grands secteurs de la région (Chicoutimi, Jonquière et La Baie), où les ratios v/a sont inférieurs à 5. Cette situation, qui favorise les vendeurs, a contribué à faire grimper les prix, qui ont atteint 149 500 $, 128 551 $ et 122 705 $ respectivement, à Chicoutimi, à Jonquière et à La Baie. Dans la périphérie urbaine, le marché est moins serré (ratio v/a de 7,3), mais on y a tout de même observé une hausse de prix de 22 %, de sorte que le prix de vente moyen s'élève à 136 954 $. La grande variation des prix des propriétés vendues dans ce secteur peut engendrer des fluctuations importantes d'une année à l'autre. L'attrait de la villégiature, surtout pour les baby-boomers, stimule sans doute la demande pour des propriétés plus dispendieuses.


RMR de Saguenay
Nombre total de mises en chantier
Janvier - décembre 2007
N
Reste de la RMR
Jonquière
La Baie
Reste de la RMR
ROUTE DE TADOUSSAC
ROUTE 170
ROUTE 175
ROUTE 372
BOUL. SHIPSHAW
CHEMIN DE LA BAIE-ST-PAUL
0 1.5 3 6 9
Km
Légende
47 - 141 mises en chantier
142 - 235 mises en chantier
236 - 330 mises en chantier

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité au S.I.A.®
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant ou zéro
--	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1 : Sommaire de l'activité, RMR de Saguenay
Quatrième trimestre 2007

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
T4 2007	90	2	14	0	0	0	0	23	129
T4 2006	63	8	2	0	0	8	6	52	139
Variation en %	42,9	-75,0	**	s.o.	s.o.	-100,0	-100,0	-55,8	-7,2
Cumul 2007	373	6	51	0	0	24	0	175	685
Cumul 2006	271	22	25	0	0	21	6	140	485
Variation en %	37,6	-72,7	104,0	s.o.	s.o.	14,3	-100,0	25,0	41,2
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
T4 2007	118	2	37	0	0	4	0	133	329
T4 2006	64	8	4	0	0	11	6	64	157
Variation en %	84,4	-75,0	**	s.o.	s.o.	-63,6	-100,0	107,8	109,6
LOGEMENTS ACHEVÉS									
T4 2007	102	0	7	0	0	11	0	40	181
T4 2006	71	6	6	0	0	4	0	8	95
Variation en %	43,7	-100,0	16,7	s.o.	s.o.	175,0	s.o.	**	90,5
Cumul 2007	319	12	21	0	0	29	6	105	513
Cumul 2006	263	16	31	0	0	15	0	164	489
Variation en %	21,3	-25,0	-32,3	s.o.	s.o.	93,3	s.o.	-36,0	4,9
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
T4 2007	0	1	0	0	0	1	0	3	5
T4 2006	0	1	0	0	0	2	0	35	38
Variation en %	s.o.	0,0	s.o.	s.o.	s.o.	-50,0	s.o.	-91,4	-86,8
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
T4 2007	102	0	9	0	0	12	0	64	187
T4 2006	71	6	6	0	0	5	0	10	98
Variation en %	43,7	-100,0	50,0	s.o.	s.o.	140,0	s.o.	**	90,8
Cumul 2007	319	12	23	0	1	26	5	139	525
Cumul 2006	263	15	31	0	0	13	0	109	431
Variation en %	21,3	-20,0	-25,8	s.o.	s.o.	100,0	s.o.	27,5	21,8

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Quatrième trimestre 2007

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Chicoutimi									
T4 2007	27	0	4	0	0	0	0	12	43
T4 2006	14	4	2	0	0	0	0	8	28
Jonquière									
T4 2007	24	0	8	0	0	0	0	11	43
T4 2006	14	2	0	0	0	8	6	44	74
La Baie									
T4 2007	7	0	0	0	0	0	0	0	7
T4 2006	8	2	0	0	0	0	0	0	10
Reste de la RMR									
T4 2007	32	2	2	0	0	0	0	0	36
T4 2006	27	0	0	0	0	0	0	0	27
Saguenay (RMR)									
T4 2007	90	2	14	0	0	0	0	23	129
T4 2006	63	8	2	0	0	8	6	52	139
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Chicoutimi									
T4 2007	32	0	25	0	0	4	0	114	210
T4 2006	13	6	2	0	0	3	0	8	32
Jonquière									
T4 2007	31	0	8	0	0	0	0	19	58
T4 2006	10	0	0	0	0	8	6	56	80
La Baie									
T4 2007	8	0	0	0	0	0	0	0	8
T4 2006	9	2	2	0	0	0	0	0	13
Reste de la RMR									
T4 2007	47	2	4	0	0	0	0	0	53
T4 2006	32	0	0	0	0	0	0	0	32
Saguenay (RMR)									
T4 2007	118	2	37	0	0	4	0	133	329
T4 2006	64	8	4	0	0	11	6	64	157

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Quatrième trimestre 2007

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Chicoutimi									
T4 2007	24	0	3	0	0	11	0	4	63
T4 2006	11	2	4	0	0	4	0	4	25
Jonquière									
T4 2007	20	0	2	0	0	0	0	36	58
T4 2006	20	2	2	0	0	0	0	4	28
La Baie									
T4 2007	13	0	2	0	0	0	0	0	15
T4 2006	11	2	0	0	0	0	0	0	13
Reste de la RMR									
T4 2007	45	0	0	0	0	0	0	0	45
T4 2006	29	0	0	0	0	0	0	0	29
Saguenay (RMR)									
T4 2007	102	0	7	0	0	11	0	40	181
T4 2006	71	6	6	0	0	4	0	8	95
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Chicoutimi									
T4 2007	0	0	0	0	0	1	0	1	2
T4 2006	0	0	0	0	0	2	0	0	2
Jonquière									
T4 2007	0	0	0	0	0	0	0	2	2
T4 2006	0	0	0	0	0	0	0	35	35
La Baie									
T4 2007	0	0	0	0	0	0	0	0	0
T4 2006	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reste de la RMR									
T4 2007	0	1	0	0	0	0	0	0	1
T4 2006	0	1	0	0	0	0	0	0	1
Saguenay (RMR)									
T4 2007	0	1	0	0	0	1	0	3	5
T4 2006	0	1	0	0	0	2	0	35	38

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Quatrième trimestre 2007

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Chicoutimi									
T4 2007	24	0	5	0	0	12	0	4	45
T4 2006	11	2	4	0	0	5	0	5	27
Jonquière									
T4 2007	20	0	2	0	0	0	0	59	81
T4 2006	20	2	2	0	0	0	0	5	29
La Baie									
T4 2007	13	0	2	0	0	0	0	1	16
T4 2006	11	2	0	0	0	0	0	0	13
Reste de la RMR									
T4 2007	45	0	0	0	0	0	0	0	45
T4 2006	29	0	0	0	0	0	0	0	29
Saguenay (RMR)									
T4 2007	102	0	9	0	0	12	0	64	187
T4 2006	71	6	6	0	0	5	0	10	98

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.2 : Historique des logements mis en chantier, RMR de Saguenay 1998 - 2007

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
2007	373	6	51	0	0	24	0	175	685
Variation en %	37,6	-72,7	104,0	s.o.	s.o.	14,3	-100,0	25,0	41,2
2006	271	22	25	0	0	21	6	140	485
Variation en %	1,5	0,0	-3,8	s.o.	s.o.	**	s.o.	7,7	4,5
2005	267	22	26	0	0	5	0	130	464
Variation en %	9,4	-31,3	**	s.o.	s.o.	-28,6	s.o.	124,1	33,7
2004	244	32	6	0	0	7	0	58	347
Variation en %	0,0	45,5	-25,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-64,0	-20,2
2003	244	22	8	0	0	0	0	161	435
Variation en %	-3,9	10,0	-42,9	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-47,7	-27,0
2002	254	20	14	0	0	0	0	308	596
Variation en %	11,4	-25,9	100,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	**	77,4
2001	228	27	7	0	0	0	0	74	336
Variation en %	12,3	35,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	1,4	13,5
2000	203	20	0	0	0	0	0	73	296
Variation en %	-16,5	-44,4	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	180,8	-3,0
1999	243	36	0	0	0	0	0	26	305
Variation en %	-26,6	-28,0	-100,0	s.o.	s.o.	s.o.	-100,0	-76,4	-39,2
1998	331	50	7	0	0	0	4	110	502

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités Quatrieme trimestre 2007											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T4 2007	T4 2006	T4 2007	T4 2006	T4 2007	T4 2006	T4 2007	T4 2006	T4 2007	T4 2006	Variation en %
Chicoutimi	27	14	0	4	0	0	16	10	43	28	53,6
Jonquière	24	14	0	2	0	6	19	52	43	74	-41,9
La Baie	7	8	0	2	0	0	0	0	7	10	-30,0
Reste de la RMR	32	27	2	0	0	0	2	0	36	27	33,3
Saguenay (RMR)	90	63	2	8	0	6	37	62	129	139	-7,2

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités Janvier - décembre 2007											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Variation en %
Chicoutimi	82	54	2	12	9	0	237	63	330	129	155,8
Jonquière	107	66	0	2	0	9	40	89	147	166	-11,4
La Baie	41	40	0	6	0	0	16	29	57	75	-24,0
Reste de la RMR	143	111	4	2	0	0	4	2	151	115	31,3
Saguenay (RMR)	373	271	6	22	9	9	297	183	685	485	41,2

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2.2 : Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé
Quatrieme trimestre 2007

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	T4 2007	T4 2006	T4 2007	T4 2006	T4 2007	T4 2006	T4 2007	T4 2006
Chicoutimi	0	0	0	0	4	2	12	8
Jonquière	0	0	0	6	8	8	11	44
La Baie	0	0	0	0	0	0	0	0
Reste de la RMR	0	0	0	0	2	0	0	0
Saguenay (RMR)	0	0	0	6	14	10	23	52

Tableau 2.3 : Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé
Janvier - décembre 2007

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006
Chicoutimi	9	0	0	0	43	25	138	38
Jonquière	0	3	0	6	17	10	23	79
La Baie	0	0	0	0	2	6	14	23
Reste de la RMR	0	0	0	0	4	2	0	0
Saguenay (RMR)	9	3	0	6	66	43	175	140

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2.4 : Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé Quatrieme trimestre 2007								
Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	T4 2007	T4 2006	T4 2007	T4 2006	T4 2007	T4 2006	T4 2007	T4 2006
Chicoutimi	31	20	0	0	12	8	43	28
Jonquière	32	16	0	8	11	50	43	74
La Baie	7	10	0	0	0	0	7	10
Reste de la RMR	36	27	0	0	0	0	36	27
Saguenay (RMR)	106	73	0	8	23	58	129	139

Tableau 2.5 : Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé Janvier - décembre 2007								
Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006
Chicoutimi	115	78	21	13	138	38	330	129
Jonquière	121	73	3	8	23	85	147	166
La Baie	43	52	0	0	14	23	57	75
Reste de la RMR	151	115	0	0	0	0	151	115
Saguenay (RMR)	430	318	24	21	175	146	685	485

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Quatrieme trimestre 2007

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T4 2007	T4 2006	T4 2007	T4 2006	T4 2007	T4 2006	T4 2007	T4 2006	T4 2007	T4 2006	Variation en %
Chicoutimi	24	11	0	2	3	0	36	12	63	25	152,0
Jonquière	20	20	0	2	0	0	38	6	58	28	107,1
La Baie	13	11	0	2	0	0	2	0	15	13	15,4
Reste de la RMR	45	29	0	0	0	0	0	0	45	29	55,2
Saguenay (RMR)	102	71	0	6	3	0	76	18	181	95	90,5

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Janvier - décembre 2007

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Variation en %
Chicoutimi	63	52	8	8	3	0	78	67	152	127	19,7
Jonquière	86	74	0	2	6	9	77	105	169	190	-11,1
La Baie	42	37	2	4	0	0	18	27	62	68	-8,8
Reste de la RMR	128	100	2	2	0	0	0	2	130	104	25,0
Saguenay (RMR)	319	263	12	16	9	9	173	201	513	489	4,9

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3.2 : Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé
Quatrieme trimestre 2007

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	T4 2007	T4 2006	T4 2007	T4 2006	T4 2007	T4 2006	T4 2007	T4 2006
Chicoutimi	3	0	0	0	11	8	4	4
Jonquière	0	0	0	0	2	2	36	4
La Baie	0	0	0	0	2	0	0	0
Reste de la RMR	0	0	0	0	0	0	0	0
Saguenay (RMR)	3	0	0	0	15	10	40	8

Tableau 3.3 : Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé
Janvier - décembre 2007

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006
Chicoutimi	3	0	0	0	29	29	28	38
Jonquière	0	9	6	0	14	2	63	103
La Baie	0	0	0	0	4	4	14	23
Reste de la RMR	0	0	0	0	0	2	0	0
Saguenay (RMR)	3	9	6	0	47	37	105	164

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3.4 : Logements achevés par sous-marché et marché visé Quatrieme trimestre 2007								
Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	T4 2007	T4 2006	T4 2007	T4 2006	T4 2007	T4 2006	T4 2007	T4 2006
Chicoutimi	27	17	11	4	4	4	63	25
Jonquière	22	24	0	0	36	4	58	28
La Baie	15	13	0	0	0	0	15	13
Reste de la RMR	45	29	0	0	0	0	45	29
Saguenay (RMR)	109	83	11	4	40	8	181	95

Tableau 3.5 : Logements achevés par sous-marché et marché visé Janvier - décembre 2007								
Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006
Chicoutimi	82	74	21	15	28	38	152	127
Jonquière	92	87	8	0	69	103	169	190
La Baie	48	45	0	0	14	23	62	68
Reste de la RMR	130	104	0	0	0	0	130	104
Saguenay (RMR)	352	310	29	15	111	164	513	489

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Quatrième trimestre 2007

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 200 000 $		200 000 $ - 249 999 $		250 000 $ - 299 999 $		300 000 $ - 349 999 $		350 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
Chicoutimi													
T4 2007	12	50,0	5	20,8	3	12,5	3	12,5	1	4,2	24	202 500	219 375
T4 2006	5	45,5	4	36,4	2	18,2	0	0,0	0	0,0	11	200 000	197 545
Cumul 2007	37	58,7	15	23,8	5	7,9	5	7,9	1	1,6	63	180 000	198 365
Cumul 2006	42	80,8	6	11,5	4	7,7	0	0,0	0	0,0	52	160 000	166 692
Jonquière													
T4 2007	11	55,0	7	35,0	2	10,0	0	0,0	0	0,0	20	195 000	193 850
T4 2006	17	85,0	1	5,0	2	10,0	0	0,0	0	0,0	20	170 000	167 000
Cumul 2007	60	69,8	21	24,4	3	3,5	2	2,3	0	0,0	86	165 000	175 081
Cumul 2006	63	85,1	8	10,8	3	4,1	0	0,0	0	0,0	74	137 500	153 581
La Baie													
T4 2007	7	53,8	5	38,5	1	7,7	0	0,0	0	0,0	13	170 000	178 462
T4 2006	9	81,8	2	18,2	0	0,0	0	0,0	0	0,0	11	145 000	159 091
Cumul 2007	30	71,4	10	23,8	2	4,8	0	0,0	0	0,0	42	170 000	171 548
Cumul 2006	33	89,2	3	8,1	1	2,7	0	0,0	0	0,0	37	160 000	160 108
Reste de la RMR													
T4 2007	34	75,6	3	6,7	3	6,7	2	4,4	3	6,7	45	165 000	186 000
T4 2006	22	75,9	4	13,8	2	6,9	0	0,0	1	3,4	29	160 000	174 310
Cumul 2007	96	75,0	19	14,8	6	4,7	4	3,1	3	2,3	128	160 000	172 742
Cumul 2006	83	83,0	13	13,0	3	3,0	0	0,0	1	1,0	100	150 000	159 430
Saguenay (RMR)													
T4 2007	64	62,7	20	19,6	9	8,8	5	4,9	4	3,9	102	180 000	194 431
T4 2006	53	74,6	11	15,5	6	8,5	0	0,0	1	1,4	71	175 000	173 493
Cumul 2007	223	69,9	65	20,4	16	5,0	11	3,4	4	1,3	319	170 000	178 276
Cumul 2006	221	84,0	30	11,4	11	4,2	0	0,0	1	0,4	263	150 000	159 316

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 4.1 : Prix moyen ($) des logements individuels écoulés Quatrième trimestre 2007						
Sous-marché	T4 2007	T4 2006	Variation en %	Cumul 2007	Cumul 2006	Variation en %
Chicoutimi	219 375	197 545	11,1	198 365	166 692	19,0
Jonquière	193 850	167 000	16,1	175 081	153 581	14,0
La Baie	178 462	159 091	12,2	171 548	160 108	7,1
Reste de la RMR	186 000	174 310	6,7	172 742	159 430	8,3
Saguenay (RMR)	194 431	173 493	12,1	178 276	159 316	11,9

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité au S.I.A.®, Saguenay (maisons unifamiliales*)

	Nombre de ventes	Variation en %, d'une année à l'autre	Nombre d'inscriptions courantes*	Variation en %, d'une année à l'autre	Prix moyen ($) en DD	Variation en %, d'une année à l'autre	Nombre de vendeurs par acheteur
Zone 1 - Grand Chicoutimi							
T4 2007	81	-13,8	138	11,3	149 520	14,7	4,2
T4 2006	94	13,3	124	-0,8	130 333	9,9	3,8
Zone 2 - Grand Jonquière							
T4 2007	77	0,0	125	14,7	128 551	10,4	3,9
T4 2006	77	8,5	109	23,9	116 395	8,9	3,5
Zone 3 - La Baie							
T4 2007	22	-29,0	63	57,5	122 705	9,6	4,9
T4 2006	31	93,8	40	-28,6	111 980	16,7	3,4
Zone 4 - La Périphérie Urbaine							
T4 2007	39	-25,0	101	3,1	136 954	22,2	7,3
T4 2006	52	8,3	98	-4,9	112 072	5,7	6,2
Saguenay (RMR)							
T4 2007	219	-13,8	427	15,1	136 977	13,9	4,7
T4 2006	254	16,5	371	-0,3	120 238	9,9	4,1

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

* Logements individuels, logements jumelés et logements en rangée

Nota : En ce qui concerne le marché de la revente, la région de Saguenay comprend la RMR de Saguenay, à laquelle nous ajoutons les municipalités de Saint-Ambroise, de Saint-David-de-Falardeau, de Valin, de Sainte-Rose-du-Nord et de Saint-Charles.

Source : Chambre immobilière du Saguenay–Lac-Saint-Jean

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Quatrième trimestre 2007

		Taux d'intérêt			IPLN, RMR de Saguenay, 1997=100	IPC, 2002 =100	Marché du travail de Saguenay			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2006	Janvier	658	5,80	6,30	143,8	108,1	70,7	8,5	61,1	665
	Février	667	5,85	6,45	144,9	108,0	72,0	7,7	61,8	652
	Mars	667	6,05	6,45	145,1	108,4	72,7	8,0	62,5	651
	Avril	685	6,25	6,75	146,3	109,1	72,8	8,7	63,1	658
	Mai	685	6,25	6,75	146,9	109,3	72,2	9,1	63,0	671
	Juin	697	6,60	6,95	147,2	109,1	72,2	9,0	62,9	674
	Juillet	697	6,60	6,95	147,2	109,2	71,3	9,3	62,4	672
	Août	691	6,40	6,85	147,9	109,2	70,6	9,4	61,8	677
	Septembre	682	6,40	6,70	148,1	108,4	69,0	9,6	60,6	676
	Octobre	688	6,40	6,80	148,5	108,4	68,3	8,8	59,4	683
	Novembre	673	6,40	6,55	149,2	108,6	67,8	8,7	59,0	686
	Décembre	667	6,30	6,45	149,2	108,7	67,9	8,9	59,0	688
2007	Janvier	679	6,50	6,65	149,9	108,8	68	9,4	59,4	687
	Février	679	6,50	6,65	151,7	109,6	68,2	9,8	60,0	683
	Mars	669	6,40	6,49	151,9	110,4	68,8	10,2	60,9	683
	Avril	678	6,60	6,64	151,9	110,6	69,8	10,0	61,8	682
	Mai	709	6,85	7,14	152,5	111,1	70,6	9,7	62,1	682
	Juin	715	7,05	7,24	152,7	110,7	71,4	9,0	62,5	679
	Juillet	715	7,05	7,24	152,7	110,6	72,2	8,5	62,8	682
	Août	715	7,05	7,24	154,3	110,1	71,4	8,2	62,0	690
	Septembre	712	7,05	7,19	154,6	110,5	70,4	8,5	61,3	697
	Octobre	728	7,25	7,44	154,7	110,5	69,7	8,4	60,7	700
	Novembre	725	7,20	7,39	155,9	110,8	70,3	8,0	60,9	694
	Décembre	734	7,35	7,54		111,1	70,1	7,9	60,7	687

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (S.I.A.®), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2001). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2001, de Statistique Canada.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Décembre 2007

- Couverture améliorée du marché locatif secondaire
  - *Rapports sur le marché locatif - Grands centres* Abonnement

Juin 2007

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces) Abonnement
  - *Statistiques sur le marché locatif* Abonnement
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements* Abonnement

Mai 2007

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions) Abonnement
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord* Abonnement

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM : Détails

- Abbotsford **- Barrie**
- Kingston **- Guelph**
- Peterborough **- Brantford**

Vous voulez en savoir plus?

La SCHL a amélioré ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64213_2008_Q01